

# Investeringsstatuut



 **WOONVIZIËR**



**Woonvizier**  
Middelmeede 40  
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00  
[info@woonvizier.net](mailto:info@woonvizier.net)  
[www.woonvizier.net](http://www.woonvizier.net)

27-06-2019

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel investeringsstatuut	2
<b>2</b>	<b>Kaders investeringsstatuut</b>	<b>2</b>
2.1	Algemeen	2
2.2	Wettelijk kader	2
2.3	Afbakening kader statuut	3
2.4	Regionaal werkgebied	3
<b>3</b>	<b>Beoordelingskader investeringen</b>	<b>4</b>
3.1	Klant en markt	4
3.1.1	Doelgroep	4
3.1.2	Huurniveau	4
3.2	Kwaliteit en innovatie	4
3.2.1	Locatie	4
3.2.2	Bestemmingsplan	4
3.2.3	Duurzaamheid	4
3.3	Financieel	5
3.3.1	Leegwaarde en multiples	5
3.3.2	WACC en projectrendement (IRR)	5
3.3.3	Financierbaarheid en continuïteit	6
3.4	Organisatie	7
<b>4</b>	<b>Procesgang investeringsbesluit</b>	<b>7</b>
4.1	Projectfasering	7
4.2	Asset management	7
4.3	Niet-DAEB investeringen	7
<b>5</b>	<b>Planning en control</b>	<b>8</b>
5.1	Begroting	8
5.2	Interne controle	8
5.3	Externe controle	8
<b>6</b>	<b>Vaststelling, wijziging en evaluatie</b>	<b>9</b>
6.1	Vaststelling en wijziging	9
6.2	Evaluatie	9

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit is het naar aanleiding van de herziening van de Woningwet aangepaste investeringsstatuut van Stichting Woonvizier (hierna: Woonvizier) te Made. Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Woonvizier en haar verbindingen op het gebied van investeringen in vastgoed ten behoeve van de volkshuisvesting.

Het investeringsstatuut maakt deel uit van de governance structuur van Woonvizier en voldoet aan de principes van de Governancecode Woningcorporaties 2015.

## 1.2 Doel investeringsstatuut

Het investeringsstatuut biedt een formeel kader voor de investeringsbeslissingen binnen Woonvizier en geeft inzicht in de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die met de investeringen gepaard gaan. Daarnaast bevat het investeringsstatuut objectieve beoordelingscriteria hetgeen bijdraagt aan een transparant besluitvormingsproces.

Voor de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) biedt dit investeringsstatuut een kader om zijn toezichhoudende rol te kunnen invullen.

# 2 Kaders investeringsstatuut

## 2.1 Algemeen

Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Woonvizier op het gebied van investeringen in grond en vastgoed. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen Woonvizier haar investeringsactiviteiten uitvoert, worden vastgelegd in drie documenten:

- 1) Op het hoogste niveau is dat het investeringsstatuut, waarbij de kaders worden vastgelegd. Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC;
- 2) In de jaarlijkse investeringsbegroting onderdeel van de reguliere Begroting worden de voorgenomen investeringen in een bepaald jaar beschreven. De investeringsbegroting is gebaseerd op de meest recente (meer)jarenplannen en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC, en;
- 3) Het document besluitproces bij projectontwikkeling en de procesbeschrijvingen hebben als doel de operationele procedures rondom investeringen vast te leggen en definiëren de fase-documenten die gedurende het proces worden opgesteld t.b.v. de monitoring van de voortgang. Het besluitproces bij projectontwikkeling en de procesbeschrijvingen worden vastgesteld door de directeur-bestuurder.

## 2.2 Wettelijk kader

Op basis van de Woningwet en daarop volgende Besluiten en Regelingen dient de woningcorporatie te beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in het investeringsstatuut. Voor financiering en vereisten op dat gebied (sturend en randvoorwaardelijk) van de investeringen wordt ook verwezen naar het treasurystatuut.

Het investeringsstatuut regelt waarin en onder welke condities Woonvizier (eigen of vreemd) vermogen vastlegt in kapitaalgoederen. Anders gezegd, onder welke condities is Woonvizier bereid huidige

zekerheid (een bedrag op de bank of concrete toezegging van een externe financier) in te ruilen voor toekomstige onzekerheid (de exploitatie van het eenmaal gerealiseerde vastgoed moet voldoende middelen genereren om ook de kapitaallasten te kunnen dekken).

Sturing naar werkgebied, doelgroepen van beleid, categorieën vastgoed en financiële kaderstelling ligt vast in het strategisch voorraadbeleid (hierna: “SVB”).

### 2.3 Afbakening kader statuut

Dit investeringsstatuut heeft betrekking op (des)investeringen in woningen en overig vastgoed. Hieronder worden de volgende (des)investeringen verstaan:

- Nieuwbouw;
- Sloop-vervangende nieuwbouw (herstructurering);
- Vastgoedverbetering;
- Acquisitie van grond/vastgoed (aankoop), en;
- Dispositie van grond/vastgoed (verkoop).

Onder vastgoedverbetering vallen alle grootschalige projectmatige aanpassingen aan bestaand vastgoed met een minimale investering van €25.000 (exclusief BTW) per vastgoedeenheden (OGE) waarbij het kwaliteitsniveau van het vastgoed wordt verhoogd. Hieronder vallen ook duurzaamheidsmaatregelen. Dit hoeven niet alleen investeringen te zijn, dit kan ook een combinatie zijn van planmatig onderhoud en investeringen. Het minimale bedrag is gebaseerd op gerealiseerde projecten uit het verleden.

Een aantal zaken vallen buiten de scope van dit investeringsstatuut:

- Het investeringsstatuut geeft geen invulling aan het investeringsbeleid zelf. De formulering en vaststelling van het (des)investeringsbeleid en de nadere invulling van de (des)investerings-opgave vindt plaats in de complexstrategie en de doorvertaling hiervan naar de (des)investeringsprojecten in de meerjareninvesteringsbegroting.
- Het investeringsstatuut richt zich niet op desinvesteringen door middel van uitponden (individuele verkoop).
- Het investeringsstatuut richt zich niet op planmatige onderhoudsingenrepen. Instandhoudingsonderhoud is, in combinatie met beperkte energetische maatregelen die geen onderdeel zijn van een renovatieproject, onderdeel van de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Deze MJOB wordt integraal meegenomen in de meerjarenbegroting (MJB).
- Het investeringsstatuut richt zich niet op individuele ingrepen vanuit mutatieonderhoud, vraag gestuurd onderhoud, klachtenonderhoud en reparatieverzoeken.
- Daarnaast vallen investeringen ten behoeve van de organisatie (zoals ICT, kantoorhuisvesting e.d.) ook buiten het investeringsstatuut.

### 2.4 Regionaal werkgebied

Het primaire werkgebied van Woonvizier is bepaald tot de gemeenten Drimmelen en Moerdijk. Het werkgebied valt binnen het vastgestelde regionaal woningmarktgebied. Binnen dit werkgebied richten de investeringen zich op de gemeenten Drimmelen en Moerdijk.

## 3 Beoordelingskader investeringen

Investerings worden altijd in het belang van Woonvizier en haar huurders gedaan. Het is meer dan alleen een rekensom. Investerings van Woonvizier worden vanuit vier perspectieven beoordeeld: Klant en markt; Kwaliteit en innovatie; Financieel, en; Organisatorisch.

Deze onderdelen worden in elk fasedocument behandeld en maken inzichtelijk in hoeverre het investeringsproject voldoet aan de gestelde kaders. Van de kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

### 3.1 Klant en markt

#### 3.1.1 Doelgroep

Woonvizier toetst in welke mate de investering past binnen het ondernemingsplan en de uitwerking daarvan in het doelgroepen- en portfoliebeleid. Daarmee borgt Woonvizier dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille.

Ten behoeve van het investeringsstatuut is de doelgroepen typering op basis van huurniveau en woonoppervlak gedefinieerd. Verdere uitwerking van de doelgroepen maakt onderdeel uit van het investeringsvoorstel in ieder fase van het project (fasedocument) (zie 4.1).

#### 3.1.2 Huurniveau

Vanuit het SVB en de prestatieafspraken met de gemeente zijn hier afspraken over gemaakt, deze worden toegepast en onderbouwd in het investeringsvoorstel.

### 3.2 Kwaliteit en innovatie

#### 3.2.1 Locatie

De locatie van het investeringsobject is bepalend voor de lange termijn verhuurbaarheid en daarmee het rendement op de investering. Onderdeel van het investeringsvoorstel is een toelichting op de locatie waarin ten minste de kwaliteit, concurrerende aanbod en nabijheid van primaire voorzieningen worden beschreven.

#### 3.2.2 Bestemmingsplan

Onderdeel van het investeringsvoorstel is een analyse van de passendheid van de investering binnen het bestemmingsplan. Indien de investering niet binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, dient een plan van aanpak opgenomen te worden dat beschrijft hoe het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden en welke stappen hier al voor gezet zijn.

#### 3.2.3 Duurzaamheid

Investerings moeten voldoen aan de duurzaamheidsambitie zoals door Woonvizier opgenomen in het duurzaamheidsbeleid.

### 3.3 Financieel

#### 3.3.1 Leegwaarde en multiples

Om de financiële effecten van de nieuwbouw investeringen inzichtelijk te maken beoordeeld Woonvizier deze op een tweetal financiële ratio's. Deze ratio's zijn in mindere mate van toepassing op renovatie en duurzaamheidsinvesteringen en worden daar allen als signaleringsnorm gebruikt.

De volgende ratio worden door Woonvizier gehanteerd als harde norm:

- Leegwaarde ratio: leegwaarde / totale investering (incl. grondwaarde). Deze ratio bedraagt ten minste 1. De leegwaarde wordt bepaald door een actuele prijs m2 GBO en of leegwaarde bepaald door makelaar/taxateur.
- IRR (zie hieronder)

De volgende ratio's worden door Woonvizier gehanteerd als signaleringsnorm:

- BAR: bruto huuropbrengsten jaar 1 / totale investering (incl. grondwaarde). Deze signaleringsnorm wordt gesteld op 4% (bron: Marktrapportage handboek 2018 – Fakton).

#### 3.3.2 WACC en projectrendement (IRR)

De gehanteerde WACC van Woonvizier is gebaseerd op de balansverhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen o.b.v. marktwaarde per 31-dec-18. De balans van Woonvizier is met circa 73% gefinancierd met eigen vermogen en voor 27% met vreemd vermogen. Dit is in lijn met de lange termijn balansprognoses en daarmee representatief voor de WACC.

Voor het rendement op eigen vermogen heeft Woonvizier het uitgangspunt dat het eigen vermogen in reële termen gelijk moet blijven aan het eigen vermogen per 31-dec-2018. Daartoe stelt Woonvizier het rendement op eigen vermogen gelijk aan de lange termijn inflatie doelstellingen van de ECB op 2,0%. Het rendement op vreemd vermogen is gezien de lange termijn horizon van de investeringen van Woonvizier gebaseerd op de 20-jaars swap-rate (IRS) inclusief marktconforme liquiditeitspremie die per 31-dec-18, in totaal 1,7% bedroeg.

De WACC van Woonvizier bedraagt hierbij 1,9% o.b.v.  $(73\% * 2,0\%) + (27\% * 1,7\%)$ . De WACC wordt jaarlijks berekend en met de begroting opnieuw vastgesteld voor het komende begrotingsjaar, zie hiervoor onderdeel 6.2.

De geprognosticeerde IRR-norm van een investering is afhankelijk van het investeringsbedrag en het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat is het kasstroomsaldo van de streefhuur minus de onderhouds- en beheerlasten en verhuurderheffing. Bij de fasedocumenten wordt het investeringsmodel bijgevoegd, met gevoeligheidsanalyse (zie bijlage model).

De IRR is gebaseerd op een sociale grondprijs van €20.000 per eenheid en bouwkosten van €1.400 (excl. BTW) per vierkante meter BVO. Deze bouwkosten zijn t.b.v. de accuraatheid gebaseerd op een opgave van een aannemer. Indien deze uitgangspunten in de uitwerking van het investeringsvoorstel afwijken zal dit invloed hebben op de IRR.



Investerings moeten in principe voldoen aan de IRR-norm van Woonvizier. In een investeringsvoorstel wordt een eventuele afwijking ten opzichte van de norm onderbouwd. De IRR-norm voor nieuwbouw DAEB-investeringen bedraagt derhalve voor het boekjaar 2019 1,9%.

De projectrendementsnormen (IRR) voor andere investeringen zijn als volgt gedefinieerd:

Investeringstype	
Zorgvastgoed	1,9%
Niet-DAEB woningen	4,0%

De uitgangspunten voor zowel zorgvastgoed als niet-DAEB woningen zijn in mindere mate gestandaardiseerd dan bij de DAEB woningen en daardoor t.b.v. het investeringsstatuut niet in detail uitgewerkt. Sturing vindt plaats per investeringsproject en o.b.v. de gedefinieerde financiële ratio's en de IRR.

Vanwege de diversiteit aan ingrepen en de onzekerheid omtrent de kasstromen stelt Woonvizier momenteel geen generiek kader vast voor de projectrendementseisen op haar duurzaamheidsinvesteringen. Deze worden per project beschouwd en behoeven goedkeuring van het bestuur en RvC. Bij de jaarlijkse evaluatie van het investeringsstatuut (zie 6.2) kan er door de directeur-bestuurder voor gekozen worden een projectrendementseis (IRR norm) voor duurzaamheidsinvesteringen vast te stellen.

### 3.3.3 Financierbaarheid en continuïteit

Woonvizier is voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers. Bij welke instellingen financiering mag worden aangetrokken is in lijn met de Wet en het BTIV in het treasurystatuut vastgelegd. Verschaffers van vreemd vermogen zijn daartoe enkel bereid indien voldoende vertrouwen bestaat dat Woonvizier steeds in staat is de dienst der lening (rentebetalingen en aflossingen) te voldoen. Bij dat vertrouwen speelt het WSW, meer expliciet voor het DAEB-bezit, een belangrijke rol en het is daarom dat in dit statuut waar nodig op normering van het WSW wordt aangesloten.

Het WSW beziet de corporatie op geconsolideerd niveau. Kasstromen en de beheersing daarvan spelen daarbij een overheersende rol. In lijn met het risicobeoordelingsmodel hanteert het WSW de volgende ratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR);
- Loan to Value (LTV);
- Solvabiliteitsratio, en;
- Dekkingsratio.

Het WSW ziet ook toe op toepassing van de juiste parameters zoals voor huurverhoging, inflatie en disconteringsvoet en oordeelt in hoeverre de eigen middelen optimaal worden ingezet.

Aan de uitgangspunten van het WSW wil Woonvizier steeds voldoen. Waar de door Woonvizier in het beleid vastgestelde financiële normen strikter zijn dan de normen van WSW en Aw worden deze normen gehanteerd in de beoordeling van de investeringen.



### 3.4 Organisatie

Nadat bestuurlijke goedkeuring heeft plaats gevonden wordt het plan uitgewerkt door het Projectteam. Deze bestaat uit in- en externe betrokkenen. De projectleider Vastgoed bewaakt op basis van de GOTIK-methode de voortgang van het project en rapport hier periodiek over (zie ook 5.2).

## 4 Procesgang investeringsbesluit

### 4.1 Projectfasering

De investeringsprojecten maken onderstaande fasering door. Om de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen structureel te informeren omtrent de te ontwikkelen projecten worden, per project voor iedere fase, fasedocumenten opgesteld. De volgende fasen zijn gedefinieerd:

- Initiatiefase;
- Definitiefase;
- Ontwerpfase;
- Bouwvoorbereiding en realisatiefase;
- Nazorgfase.

Door tijdig de juiste informatie aan zowel de directeur-bestuurder als RvC aan te leveren kunnen de juiste besluiten en goedkeuringen genomen worden. Doel van de fasedocumenten is inzicht te geven in de stand van zaken van het project, verkrijgen van bestuurlijke goedkeuring en gefaseerd aanvragen van projectbudget.

De directeur-bestuurder dient voor iedere volgende stap een positief besluit te nemen. De RvC dient goedkeuring te geven voor aangevraagd wordt met de definitiefase en realisatiefase.

### 4.2 Asset management

Na afronding van het project wordt door het bestuur op basis van de inhoud van het fasedocument (nazorgfase) het project geëvalueerd, en nadat de RvC is geïnformeerd, het project afgesloten en overgedragen aan beheer.

### 4.3 Niet-DAEB investeringen

Voor niet-DAEB investeringen geldt, naast de toetsen van het maatschappelijk- en financieel rendement, een extra toets omdat deze investeringen niet tot de primaire taak van Woonvizier behoren. Niet-DAEB werkzaamheden behoeven de goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waarbij een controlerende rol van de accountant is voorzien. Een voorafgaande markttoets dient risico's in te kaderen en marktverstoring te voorkomen.

Onder de markttoets vallen de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed, koopwoningen, maar ook niet-DAEB dienstverlening. De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit is. De overige eisen, zoals rendementstoets, blijven dan wel gelden.

Bij een markttoets maakt de gemeente de beoogde niet-DAEB investering algemeen bekend. Indien andere partijen (dan Woonvizier) zich melden, kunnen deze partijen deze activiteiten (in principe) oppakken. Indien zich geen externe partijen melden dan kan Woonvizier dit doen. Vervolgens beoordeelt het WSW in een financiële toets of de DAEB tak en de niet-DAEB tak na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn. Daarna wordt bij de rendementstoets beoordeeld of de BAR voldoende marktconform is. Bij deze niet-DAEB investeringen geeft de Aw vervolgens een oordeel. De markttoets heeft betrekking op:

- De vraag of de markttoets door de gemeente op een juiste wijze is uitgevoerd (met de mogelijkheid voor andere geïnteresseerde partijen om hierover klachten in te dienen);
- Een oordeel over de zienswijze van het WSW over de financiële gevolgen van de investering voor de niet-DAEB tak en op de uitkomst van de rendementstoets;
- De financiering van het project (extern/intern);
- De vraag of de activiteit binnen het werkdomein past;
- En of het project een risico vormt voor het weglekken van maatschappelijk vermogen.

Woonvizier dient bij voorgenomen niet-DAEB investeringen eerst deze procedure te hebben doorlopen alvorens concreet aan de slag te kunnen. De markttoets maakt onderdeel uit van de initiatieffase.

## 5 Planning en control

### 5.1 Begroting

De jaarlijkse begroting kent een paragraaf met een investeringsbegroting met daarin de afzonderlijke projecten naar stichtingskosten, IRR en BAR. Daarnaast bevat de investeringsbegroting normatief te benoemen projecten die nog geen concrete invulling kennen. Deze normatieve investeringen worden later concreet gemaakt. De normatieve investeringen en exploitatiekasstromen zijn in de meerjarenprognose ingerekend.

### 5.2 Interne controle

De planning- en controlcyclus voorziet in een rapportage aan het bestuur en een rapportage aan de RvC waarin wordt gerapporteerd over de voorgenomen en lopende investeringen:

- Per project de begrote stichtingskosten versus geprognosticeerde stichtingskosten;
- Per project de stichtingskosten in relatie de gedefinieerde risico's;
- Benoemde projecten uit de rubriek 'nog te benoemen projecten' alsmede de restruimte voor 'nog te benoemen projecten';
- In het verslagjaar aangekochte gronden, en;
- Bijzonderheden en actualiteiten inzake projecten.

De controller ziet toe op naleving van het investeringsstatuut en de juiste rapportage aan de RvC.

### 5.3 Externe controle

Als onderdeel van zijn reguliere controle besteedt de accountant aandacht aan de beheersing van investeringsrisico's en betreft daarbij de toepassing en bruikbaarheid van het investeringsstatuut. Dit wordt gedaan uit het oogpunt van risicobeheersing en vormt een goede waarborg voor naleving van het investeringsstatuut.

## 6 Vaststelling, wijziging en evaluatie

### 6.1 Vaststelling en wijziging

Het investeringsstatuut wordt door het bestuur vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. Het investeringsstatuut heeft door zijn aard en inhoud een langdurige werking. De RVC laat zich bij het opstellen of wijzigen van het investeringsstatuut adviseren door de auditcommissie van de RvC. Wijzigingen van het investeringsstatuut worden door het bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

### 6.2 Evaluatie

Het investeringsstatuut wordt jaarlijks geëvalueerd door de directeur-bestuurder en, afhankelijk van de bevindingen, aangepast. De manager bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het investeringsstatuut. Jaarlijks worden in het Begrotingskader de parameters/uitgangspunten vastgesteld.